

COMUNE DI POGGIO PICENZE



PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
P.I.P.

VARIANTE 2023

N.T.A.
Norme Tecniche di Attuazione

Il Rup

Geom. Mancini Orlando

Collaboratore Esperto

Dott. Roberto Spagnoli

CAPO I NORME GENERALI

ART. 1

Campo di applicazione del piano

Le presenti norme urbanistico – edilizie, relative al Piano Insediamenti Produttivi (PIP) elaborate ai sensi della Legge 7/07/1942 n° 1150 e s.m.i., ai sensi dell'art. 27 della L. 865 del 22/10/1971 e d ai sensi della LR n° 18/1983, art. 25 e s.m.i., disciplinano l'attuazione degli interventi edilizi nelle aree del territorio Comunale comprese all'interno delle zone artigianali e della piccola industria – zona D ai sensi del DM 02/04/68, di espansione.

ART. 2

Validità ed efficacia del Piano

Il presente Piano costituisce uno strumento attuativo con validità decennale del P.D.F. vigente, esso è applicato alle zone artigianali e della piccola industria - zona D ai sensi del DM 02/04/68, di espansione.

ART. 3

Attuazione del Piano

Al Piano viene data attuazione attraverso programmi poliennali

ART. 4

Elaborati di Piano oggetto di Variante

- Norme Tecniche di Attuazione;
- Relazione Tecnico – illustrativa;
- Schema di convenzione;
- Tav. 1 – Inquadramento territoriale e viabilità;
- Tav. 2 - P.I.P. Attualmente vigente;
- Tav. 3 - Elaborato comparativo “P.I.P. Variante - area stralciata”;
- Tav. 4 - Elaborato comparativo “P.I.P. Variante - area stralciata” su base catastale;
- Tav. 5 – Foto Aerea – P.I.P. Variante;
- Tav. 6 – Zonizzazione su base catastale;
- Tav. 7 – Progetto urbanistico (tavola sinottica);
- Tav. 7 bis – Variante PIP Dimensionamento;
- Tav. 8 – Individuazione dei lotti e delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Tav. 9 – Reti e opere di urbanizzazione primaria;
- Tav. 10 – P.S.D.A. e P.A.I.;

Gli elaborati di piani, innanzi elencati, sostituiscono integralmente gli elaborati attualmente vigenti.

ART. 5
Strumenti operativi del Piano

- a) Norme Tecniche di Attuazione (NTA);
- b) La convenzione tipo per l'assegnazione dei lotti artigianali, allegata alle presenti Norme, di cui all'ultimo comma dell'art. 27 della Legge n° 865/1971.

CAPO II
NORME URBANISTICO – EDILIZIE

ART. 6
Parametri Urbanistici ed edilizi

Per quanto riguarda la definizione dei parametri urbanistico edilizi si rimanda a quanto previsto dalle N.T.A. del P.D.F.

ART. 7
Zonizzazione di Piano

All'interno delle aree comprese nel Piano sono distinte:

- a) Zona lotti per le attività produttive da cedersi in diritto di proprietà;
- b) Parcheggi Pubblici;
- c) Zone a servizi ed attrezzature collettive;
- d) Zone a verde pubblico attrezzato;
- e) Zona per viabilità;

ART. 8
Normativa di Piano per le varie Zone

a) LOTTI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

1. Nei lotti per le attività produttive sono consentite le funzioni di tipo industriale. Oltre alle attività industriali sono ammesse attività di supporto alle aziende, centri di ricerca, centri di formazione professionale, scuole di specializzazione per le lavorazioni tecnologiche, processi produttivi, attività di autotrasportatori e spedizionieri, sedi operative di aziende che gestiscono servizi pubblici nonché attività connesse con il dopo lavoro, purché comunque correlate all'attività produttiva principale, quali workshop, showroom, ristorazione collettiva, bar, self-service, palestre e luoghi sportivi in genere riservate agli addetti alle attività produttive insediate nel P.I.P. (queste ultime, in particolare, non potranno essere liberamente aperte al pubblico). Sono anche ammesse attività di servizio alla mobilità, quali autonoleggio e concessionario auto.
2. Sono ammessi gli Uffici e le attività direzionali purché correlati all'attività produttiva principale. E' consentita la vendita al dettaglio dei prodotti realizzati dalle aziende artigianali ed industriali ivi insediate, nella misura massima del 30 % dell'intera Superficie Utile lorda dell'intervento da

computarsi all'interno di quella massima ammissibile. È altresì consentita la possibilità di realizzare, per ogni singolo lotto, un locale avente destinazione commerciale di vendita al dettaglio rientrante nella categoria degli "esercizi di vicinato", di cui all'art. 21, comma 1, lett. d), della L.R. 31.07.2023 n. 23, fino ad un massimo di 150 mq di Superficie Lorda da computarsi all'interno di quella massima ammissibile

3. È consentita la funzione residenziale, da destinare ad abitazione del titolare dell'azienda o del custode, sino ad massimo di 200 mq di Su (Superficie Utile Lorda), per ogni lotto destinato ad attività produttive. La superficie per la residenza non va conteggiata nell'indice di utilizzazione fondiaria dei lotti e andrà assoggettata a vincolo di connessione, mediante atto di asservimento registrato e trascritto nei pubblici registri, a cura e spese del richiedente, con l'insediamento produttivo di cui è pertinenza.
4. E' consentita altresì la funzione residenziale da destinare al personale delle aziende insediate, ad esse connesse e collegate. **La superficie utile ammissibile per gli alloggi riservati al personale delle aziende, è consentita nella misura del 10% da computarsi in ampliamento rispetto alla superficie lorda esistente o da realizzare, dell'azienda produttiva.** L'ampliamento può essere realizzato anche separato dall'immobile principale, purché ricadente sempre all'interno dello stesso lotto assegnato.
5. Gli alloggi da destinare ad abitazione del personale delle aziende, di cui al comma precedente, possono ospitare esclusivamente persone fisiche con un regolare rapporto di lavoro con l'azienda principale di riferimento o con imprese ad essa collegate o da essa controllate e non possono essere utilizzati da terzi non addetti dell'azienda, né possono essere ceduti separatamente rispetto all'insediamento produttivo di riferimento, al quale sono legati da vincolo di inscindibilità, mediante atto di asservimento registrato e trascritto nei pubblici registri, a cura e spese del richiedente.
6. Il rilascio del titolo edilizio per la realizzazione degli alloggi residenziali è condizionato alla presentazione di un atto unilaterale d'obbligo, mediante il quale il titolare dell'azienda si impegna ad apporre un vincolo di inscindibilità degli alloggi con l'azienda di riferimento, da registrare e trascrivere nei pubblici registri, a cura e spese del richiedente. Copia dell'atto dovrà essere trasmessa al Comune, tra i documenti allegati alla Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), di cui all'art. 24 del DPR 380/01.
7. Gli alloggi, di cui al comma 5, possono essere composti anche solo di camere da letto e servizi igienici, purché siano previsti uno o più ambienti destinati ad uso di refettorio, muniti di sedie e di tavoli. I refettori devono essere ben illuminati, aerati e riscaldati nella stagione fredda. La sala

mensa deve rispettare le norme in termini di sicurezza e igiene. Il pavimento non deve essere polveroso e le pareti devono essere intonacate ed imbiancate.

8. Gli alloggi da destinare ad abitazione, sia essi destinati al personale delle aziende, sia esse destinati al titolare dell'azienda o del custode, di rispettare tutte le norme edilizie, antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie nonché quelle relative alla efficienza energetica, alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema. Gli alloggi non devono essere inoltre interessati da polveri, gas, vapori, odori, fumi o liquidi derivanti dalle attività produttive dell'azienda o delle aziende circostanti.

In tali lotti si applicano i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- Allineamenti indicativi tavola planivolumetrica e sagome massimo ingombro abaco lotti edificabili;
- If: 0,4 mq/mq;
- Indice di visuale libera: 0,5
- Altezza max: 15,00 m
- Distacco dai confini: 5,00 m
- Zona di rispetto strada provinciale: 20,00 m

Per gli alloggi da destinare al personale delle aziende, si applicano i seguenti parametri:

- “Su” alloggi: max 10 % in ampliamento della “Su” dell'azienda produttiva;
- Altezza max: 10,00 m e non più di due piani;
- Distacco dai confini: 5,00 m
- Distacco dai fabbricati: 10,00 m o in aderenza con il fabbricato principale produttivo;
- Zona di rispetto strada provinciale: 20,00 m

b) PARCHEGGI PUBBLICI

I **parcheggi pubblici** sono riportati negli elaborati grafici di piano e dovranno essere realizzati a cura e spese dell'amministrazione comunale di Poggio Pienze.

c) SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE COLLETTIVE

- Parcheggi: 5 mq/100 mq di SU;
- If: 1 mc/mq;
- H max: 12,50 m;

d) VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

- H max attrezzature: 6,50 m;
- Parcheggi: 5 mq/100 mq di SU;
- If: 0,50 mc/mq;

- Uf: 0,10 mq/mq;

Nelle aree ricomprese all'interno della rete del **tratturo denominato L'Aquila – Foggia**, tutelato ai sensi del D.Lgs 42/04, non sono ammessi interventi edilizi bensì solo interventi volti alla conservazione e tutela del suolo e previa autorizzazione della Soprintendenza locale.

e) **VIABILITA' DI PIANO**

Le rappresentazioni grafiche dei nodi stradali e dei tracciati hanno valore vincolante.

I progetti esecutivi potranno apportare modeste modifiche alle previsioni del P.I.P., dovute all'approssimazione conseguente alla scala di rappresentazione e sopravvenute esigenze di carattere legislativo e normativo che dovessero nel frattempo intervenire. Ulteriori e più sostanziali modifiche di quelle in precedenza precisate dovranno seguire il procedimento di variante.

ART. 8 BIS – Norme Generali

PARCHEGGI PRIVATI DI PERTINENZA

- 10 mq/100 mc oppure 10 mq/30 mq

Gli stessi possono essere ubicati all'interno del lotto o in aree di pertinenza dello stesso e possono essere realizzate anche all'interno degli edifici, nei piani terra, nei piani seminterrati o sul lastrico solare.

L'altezza minima dei locali artigianali e ad uso commerciale è pari a 3,00 mt;

ART. 9

Criteri di attuazione ed assegnazione

L'assegnazione dei lotti avverrà secondo quanto previsto dall'art.27 della Legge n.865 del 22.10.71 e dal relativo Regolamento comunale approvato dal Consiglio Comunale.

I lotti saranno ceduti in diritto di proprietà.

All'atto della cessione dell'area, prima del rilascio del titolo edilizio, dovrà essere stipulata una convenzione per atto pubblico, tra l'acquirente da una parte e l'Amministrazione Comunale dall'altro, con la quale verranno disciplinati gli oneri posti a carico degli assegnatari e le sanzioni per la loro inosservanza. La convenzione deve prevedere:

- il corrispettivo della cessione in misura pari al costo di acquisizione delle aree nonché al costo delle relative opere di urbanizzazione. Nel caso il richiedente sia già proprietario dell'area, il costo è da riferirsi sola alla seconda parte;
- qualora le opere di urbanizzazione vengano eseguite a cura e spese dell'assegnatario, le relative garanzie finanziarie, gli elementi di progetto delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché le modalità per il loro trasferimento al comune;
- le caratteristiche costruttive degli edifici da realizzare;
- i termini di inizio e di ultimazione dei lavori degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
- le sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi contenuti nella stessa convenzione.

In allegato alle presenti norme è allegato lo “**Schema di Convenzione**” per la cessione in diritto di proprietà dei lotti.

Il potere di assegnazione, comunque, consente all'Ente promotore (Amm.ne Comunale) di scegliere le attività produttive, accogliendo quelle che, per tipo qualità e quantità, per caratteristiche di lavorazione, per entità di inquinamento, per compatibilità con le dotazioni infrastrutturali e con le caratteristiche ambientali, siano da ritenere più vantaggiose.

Per quanto non riportato nel presente articolo, si rimanda al Regolamento comunale approvato dal Consiglio comunale che disciplina le modalità di assegnazione e attuazione dei lotti all'interno del Piano Insediamenti Produttivi.

ART. 10

Aree per Opere di Urbanizzazione

Le aree per opere di urbanizzazione presenti all'interno del P.I.P. sono state calcolate nel rispetto dello standard previsto per legge (D.M. 1444/68 art.5) e quantificato nel 10% della St (superficie territoriale) del Piano.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono state già programmate dall'Amministrazione comunale, anche invocando i benefici ed i contributi derivanti dalle leggi nazionali e regionali. La loro realizzazione avverrà in conformità alle previsioni di piano e nei tempi della erogazione dei finanziamenti e sulla base di quelle priorità temporali che dovessero risultare dal censimento delle domande di assegnazione (e pertanto sulla base delle effettive esigenze in ordine ai fabbisogni idrico, energetici, di viabilità e di smaltimento dei rifiuti e fognari delle iniziative artigiane insediate). I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione saranno comunque redatti a cura dell'Amministrazione comunale.

ART. 11

Facoltà del Consiglio comunale di adeguare il Piano alle esigenze attuative

I lotti vengono assegnati con deliberazione del Consiglio comunale.

All'atto dell'assegnazione, ferma restando la struttura distributiva generale prevista nel Piano, è facoltà del Consiglio comunale di approvare modifiche e rettifiche dei confini dei lotti produttivi, sulla base di comprovate esigenze dell'utenza o dell'Amministrazione Comunale. Tali modifiche possono prevedere anche il frazionamento o la fusione dei lotti produttivi, senza che ciò costituisca variante al Piano, purché sia verificata la fruibilità dei lotti e la fattibilità dei singoli interventi. Le modifiche devono essere tali, tuttavia, da non alterare il dimensionamento globale del Piano, non sono ammesse nelle aree destinate a Standard (Urbanizzazioni primarie e secondarie) e non possono modificare i tracciati stradali.

Le rettifiche dei confini dei lotti produttivi vengono effettuate attraverso la medesima delibera di assegnazione.

Per interventi che prevedono schemi alternativi di utilizzazione urbanistica, è compito del Consiglio comunale stabilire, in relazione ai problemi degli assegnatari, l'utilizzazione dello schema più aderente alle esigenze, nel rispetto delle N.T.A. e del carattere generale del Piano.

ART. 12

Criteri per la determinazione di priorità nelle assegnazioni

Le domande degli assegnatari, indirizzate al Sindaco, dovranno contenere i seguenti elementi conoscitivi necessari alla individuazione di eventuali priorità nell'assegnazione:

1. La qualifica di proprietari di aree comprese all'interno del Piano da parte dei richiedenti l'assegnazione;
2. Nel caso in cui si tratta di trasferimento di attività esistente, la destinazione completa (corredata da relazione scritta ed elementi cartografici) dei locali nei quali si sviluppa l'attività artigiana e dei relativi problemi all'atto della domanda. Dovranno essere allegate, qualora esistano, ingiunzioni e ordinanze, relative alla necessità di trasferire l'attività a causa di problemi legati alla nocività o alla molestia dei processi produttivi.
3. Una descrizione completa dei requisiti necessari e richiesti alla nuova sede in ordine a:
 - ❖ dimensione del lotto della superficie utile del capannone;
 - ❖ consumi idrici ed energetici presunti;
 - ❖ ciclo produttivo dell'azienda;
 - ❖ numero degli addetti occupati nell'attività artigiana;
 - ❖ numero e tipo di automezzo a servizio dell'attività;
 - ❖ tipo di rifiuti liquidi, solidi o gassosi prodotti dall'attività;
 - ❖ richiesta o meno dell'abitazione di servizio;
 - ❖ indicazione del lotto per il quale si esprime preferenza a localizzarsi;
 - ❖ ogni altro elemento utile ad illustrare le ragioni di urgenza o necessità ad ottenere l'assegnazione di un lotto artigianale;

ART. 13

Criteria per le assegnazioni alle aziende

L'Amministrazione comunale procederà all'assegnazione dei lotti produttivi, acquisite le informazioni di cui, al precedente art. 10, sulla base delle obiettive ragioni di urgenza emergenti dalla documentazione prodotta attribuendo in ogni caso la precedenza ai proprietari delle aree espropriate, ai titolari di ditte artigiane operanti nel centro storico aventi carattere nocivo o molesto, o a cooperative di artigiani o gruppi aventi lavorazioni omogenee o integrate.

In ogni caso il Consiglio comunale elaborerà le sue proposte di assegnazione in modo da tener conto della migliore utilizzazione urbanistica del comparto, in particolare:

- assicurerà una organica e non dispendiosa attività di urbanizzazione primaria, evitando una utilizzazione frammentaria del comparto;
- provvederà all'aggregazione spaziale all'interno del comparto, tra lotti di aziende interessate ad attività produttive analoghe o simili per quanto riguarda esigenze idriche ed energetiche, produzioni di rifiuti solidi o liquidi, nonché attività nocive o moleste;
- assicurerà nei limiti di un'attenta attività di gestione del Piano che vengano fatti salvi i fondamentali requisiti distributivi del Piano;
- Garantirà alle attività artigiane già insediate nei comparti, un corretto insediamento urbanistico nelle previsioni del Piano Particolareggiato;

ART. 14

Disciplina degli scarichi liquidi / solidi

Visto l'ultimo comma dell'art. 25 della LR 18/83 si precisa quanto segue:

Le opere e gli impianti antinquinamento, già oggetto di specifico progetto esecutivo, prevedono la localizzazione dell'impianto di depurazione in territorio del Comune di Fossa, a servizio delle rispettive aree di insediamenti produttivi;

La gestione delle opere e degli impianti di cui al punto precedente sarà effettuata in forma consortile dai Comuni di Fossa e Poggio Picenze;

A seguito di quanto precisato la normativa del PIP a tutela delle risorse idriche del territorio normato, disciplina gli scarichi liquidi in applicazione della Legge n. 319/76, n. 690/76 e successive modifiche ed integrazioni e della legge regionale n. 18 del 12.04.1983 come appresso:

sono rigorosamente vietati:

- a) La perforazione di pozzi per approvvigionamento idrico;
- b) L'esecuzione di scavi eccedenti le effettive necessità di alloggiamento degli erigendi manufatti per attività artigianali di produzione o servizio;
- c) Ogni attività estrattiva di materiale di qualsiasi genere;
- d) Scarichi liquidi a spandimento o nel sottosuolo o in canali aperti;
- e) Impilaggio stabile su suolo impermeabilizzato di materiali solidi sciolti inquinanti.

Lo smaltimento degli scarichi liquidi è ammesso esclusivamente nelle fogne di Piano programmate.

Le acque di scarico degli impianti produttivi dovranno subire un pretrattamento in modo da essere adeguate ai limiti della Tab. C della Legge 319/76 e successive modifiche e integrazioni ad eccezione dei valori di BOD/5 e COD ed in linea con le prescrizioni tecnico-progettuali del depuratore programmato, recapito finale delle fogne della zona produttiva, nel quale appunto si prevede la depurazione di corpi liquidi pretrattati ai limiti della citata Tab. C per gli impianti produttivi ad esclusione del BOD/5 e COD.

In linea con le previsioni del P.R.G. e della citata Legge 319/76 e s.m.i., gli insediamenti sono obbligati alla richiesta di apposita autorizzazione allo scarico nelle fogne comunali.

Dopo sei mesi dalla presentazione della domanda di autorizzazione, in assenza di risposta dell'autorità competente, l'autorizzazione provvisoria si intende concessa, fatto salvo il potere dell'Autorità Comunale di revocarla in ogni momento ovvero di integrarla con le eventuali prescrizioni del caso.

La domanda di autorizzazione allo scarico deve essere accompagnata dalla puntuale precisazione delle caratteristiche qualitative e quantitative dello scarico terminale. Per l'esame delle domande e la valutazione dei provvedimenti relativi di competenza, il Comune di avvale del lavoro della Commissione edilizia, Qualsiasi nuova domanda di concessione edilizia riguardante gli insediamenti produttivi dovrà essere collegata alla domanda di autorizzazione allo scarico presentata dal richiedente in conformità alle disposizioni di cui in precedenza.

La Concessione edilizia verrà rilasciata con la prescrizione che all'atto dell'attivazione dell'opificio gli scarichi siano conformi a quanto previsto nella relativa autorizzazione.

ART. 15

Criteri di valutazione delle domande di autorizzazione allo scarico

Nelle domande di autorizzazione allo scarico, il Comune, anche attraverso il lavoro della Commissione Edilizia, procederà ad una valutazione di merito riguardante in particolare:

- a) caratteristiche qualitative e quantitative degli scarichi terminali;
- b) ciclo tecnologico e produttivo dell'azienda;
- c) impianti di pretrattamento previsti;
- d) stato di attuazione dei programmi fognari e di depurazione.

ART. 16
Determinazione costo di concessione delle aree
(Articolo abrogato con la Variante approvata nel 2016)

ART. 17
Edifici Esistenti

Gli edifici esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme.

Sono comunque ammessi interventi secondo l'art. 31 della Legge n. 457/78 e secondo gli strumenti urbanistici vigenti.